



Velkommen til informasjonsmøte!

Områdeplan Midtre Rotnes Områdeplan Tumyrhaugen

16. januar 2025

der storby møter marka

Hensikten med informasjonsmøtet

- ✓ Gi god informasjon om de to planforslagene
- ✓ Gi alle som ønsker det grunnlag for å sende oss innspill
- ✓ Bygge- og deleforbudet er ikke tema i dag

Denne presentasjonen blir lagt på nettsida, der dere finner mer informasjon



Åpent plankontor – for konkrete spørsmål om planen

Onsdag 22.01.

Kl. 08.00-12.00

Torsdag 23.01.

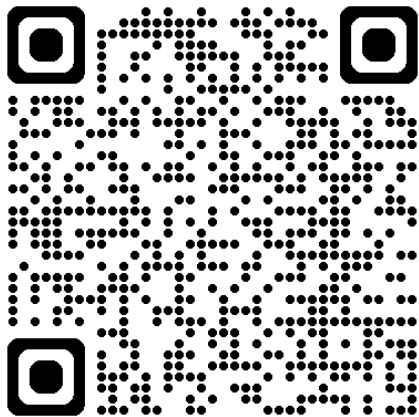
Kl. 14.00-19.00

Mandag 27.01.

Kl. 12.00-16.00

Onsdag 29.01.

Kl. 13.00-19.00



Bestill time her:

<https://outlook.office365.com/book/pentplankontor@nittedal.kommune.no/>

eller ved å sende e-post til

daniel.blikset@nittedal.kommune.no (Tumyrhaugen)

turid.rikheim@nittedal.kommune.no (Midtre Rotnes)

Dagsorden

18:00 – 18:15	Introduksjon og kommunens behandling av plansaker
18:15 – 19:00	Plangrep i områdeplanene på Midtre Rotnes og Tumyrhaugen
10 minutter	<i>Pause</i>
19:10 – 20:00	Spørsmål fra salen



Kommunens behandling av plansaker

Foto: Alan Billysald

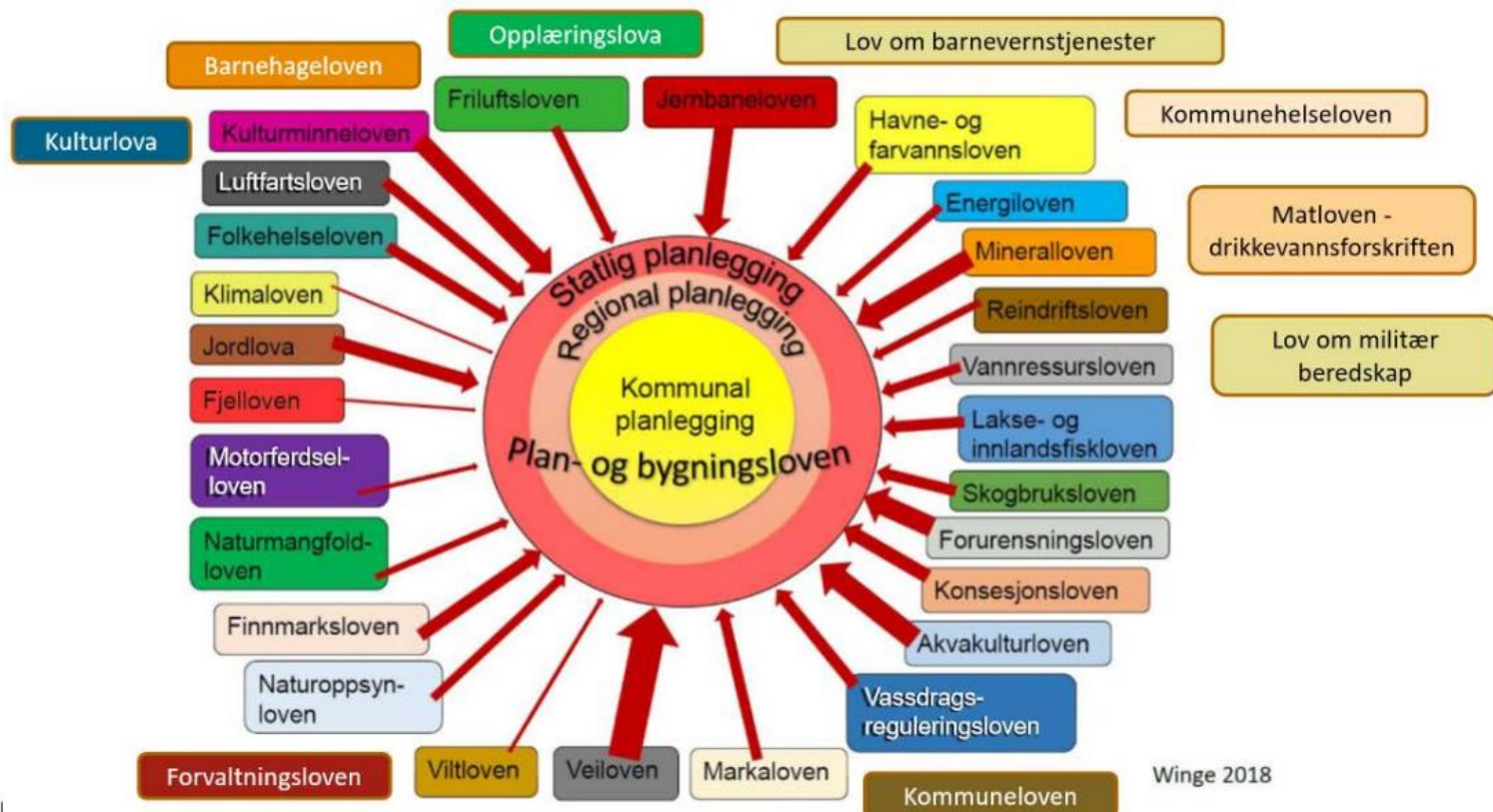
der storby møter marka

Planavdelingen – hvem er vi?

- 8 ansatte, inkludert en samfunnsplanlegger og avdelingsleder
- Jobber med både arealplanlegging og samfunnsplanlegging
- **Stor pågang!!**
- Plansaker i alle deler av kommunen



Planlegging styres av Plan- og bygningsloven(pbl), men må ta hensyn til andre lover og forskrifter



Lovfestede prinsipper for kommunal planlegging

- §1.1 Loven skal fremme **bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner**
- §1.1 Det skal legges vekt på **langsiktige løsninger**
- §3.3 Kommunal planlegging har til formål å **legge til rette for utvikling**



Kommunalt plansystem, pbl kap.10

Planstrategi og samfunnsdel

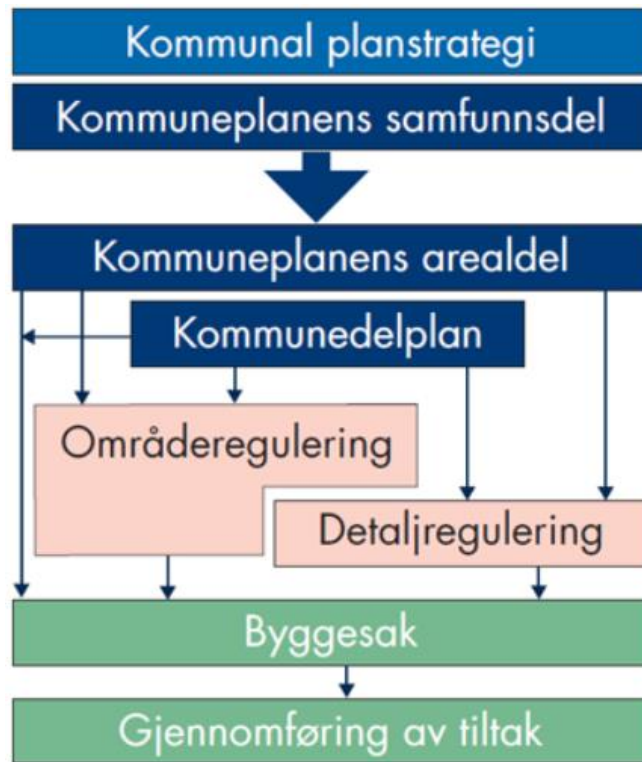
- Hva slags samfunn skal vi ha, og hvordan skal vi komme dit

Kommuneplanens arealdel

- Det overordnede – avgjør om et område kan utvikles og til hvilke formål

Områdeplaner og detaljplaner

- Alle større tiltak skal ha en reguleringsplan
- Områdeplaner er kommunale planer
- Detaljreguleringsplaner fremmes av private



Hva kan styres i en reguleringsplan, pbl §12-7

- grad av utnytting
- antall boliger i et område
- utforming, byggehøyder, estetiske krav, og funksjons- og kvalitetskrav
- krav til miljøkvalitet
- verneverdier i kulturminner, kulturmiljøer og naturmiljøer
- trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil- og sykkelparkering
- krav om særskilt **rekkefølge for utbyggingen**, f.eks. at et fortau eller en detaljplan må være på plass før utbyggingen
- krav om **overvåking av virkninger for miljø**, helse, sikkerhet mm. ved gjennomføring (MOP)
- hvilke **arealer som skal være til offentlige formål** eller fellesareal



Hva styres ikke i en reguleringsplan

- Det som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven

F.eks.:

- Drift og vedlikehold
- Hvem som skal gjennomføre tiltak
- Hvem som skal betale for tiltak
- Kostnader for ulike tiltak
- Dato for når de ulike tiltakene skal realiseres
- Fartsgrense i en vei
- Skilting i en vei
- Retning på enveiskjørt vei
- Privatrettslige forhold



Planprosesser – slik jobber vi i Nittedal

Kunnskapsbasert

- Planene bearbejdes underveis
- Alle innkomne innspill vurderes
- Vurdere og veie ulike hensyn opp mot hverandre
- Åpent og tilgjengelig, vi har møter og dialog med alle som ønsker det



Hvor står vi ?
Nåsituasjonen

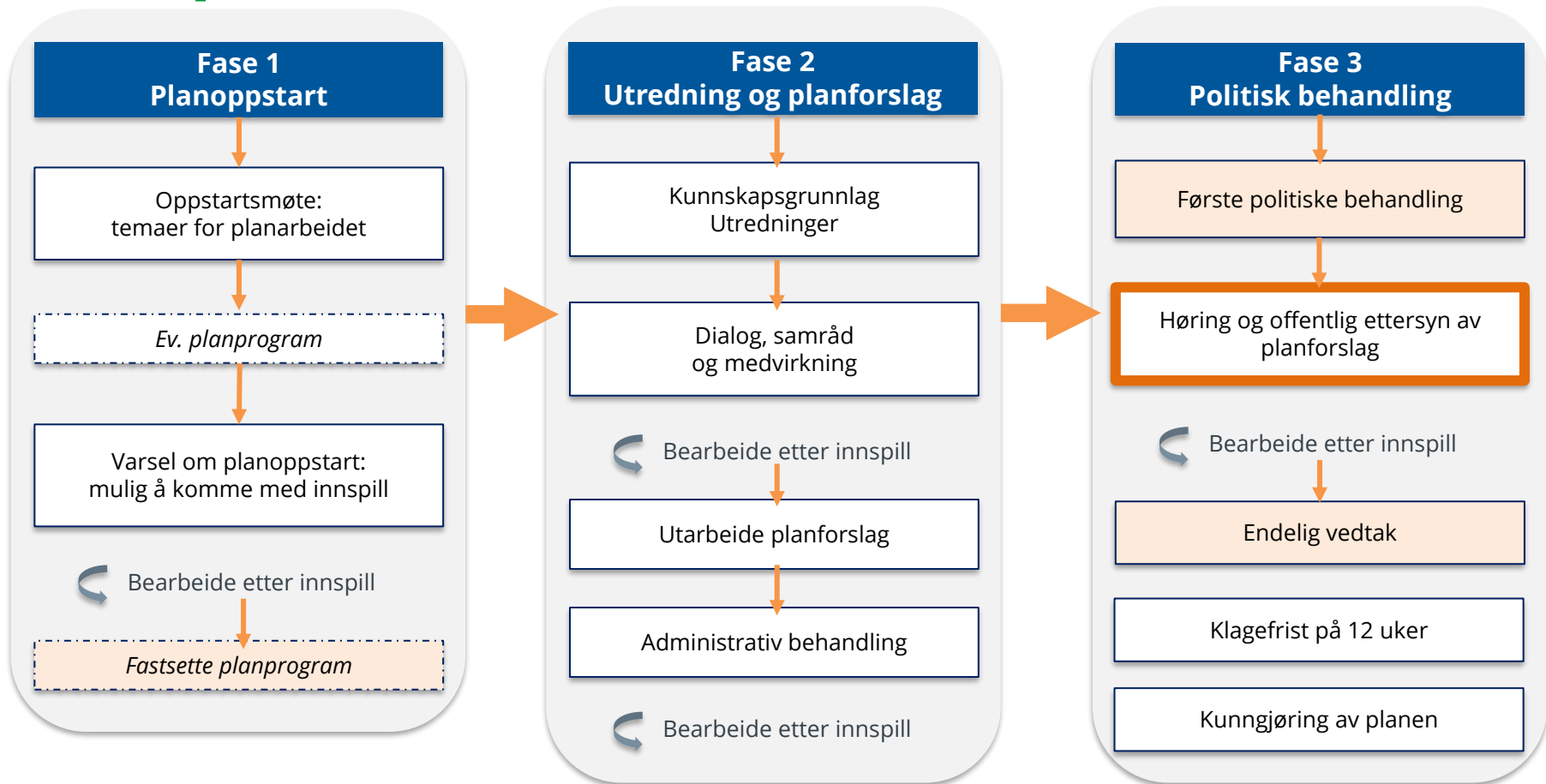


Hvordan kommer vi dit ?
Planprosessen



Hvor går vi ?
Mål

Planprosess – hvor er vi?





Presentasjon av planforslagene

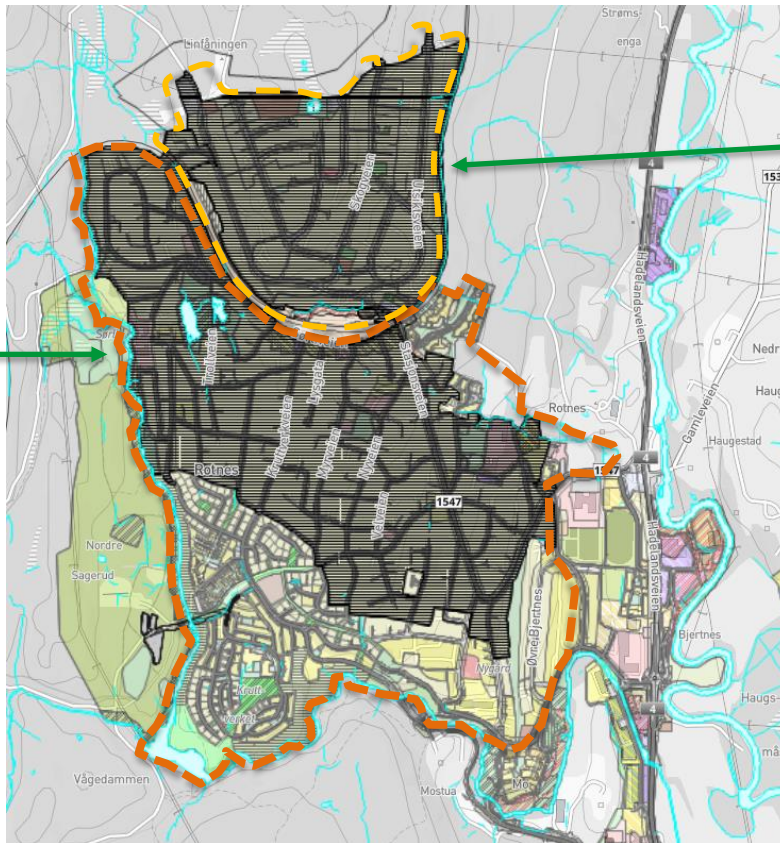
Områdeplanen Midtre Rotnes og Tumyrhaugen

der storby møter marka

Fakta

Midtre Rotnes:

2000 dekar
2800 eiendommer
5900 innbyggere



Tumyrhaugen:

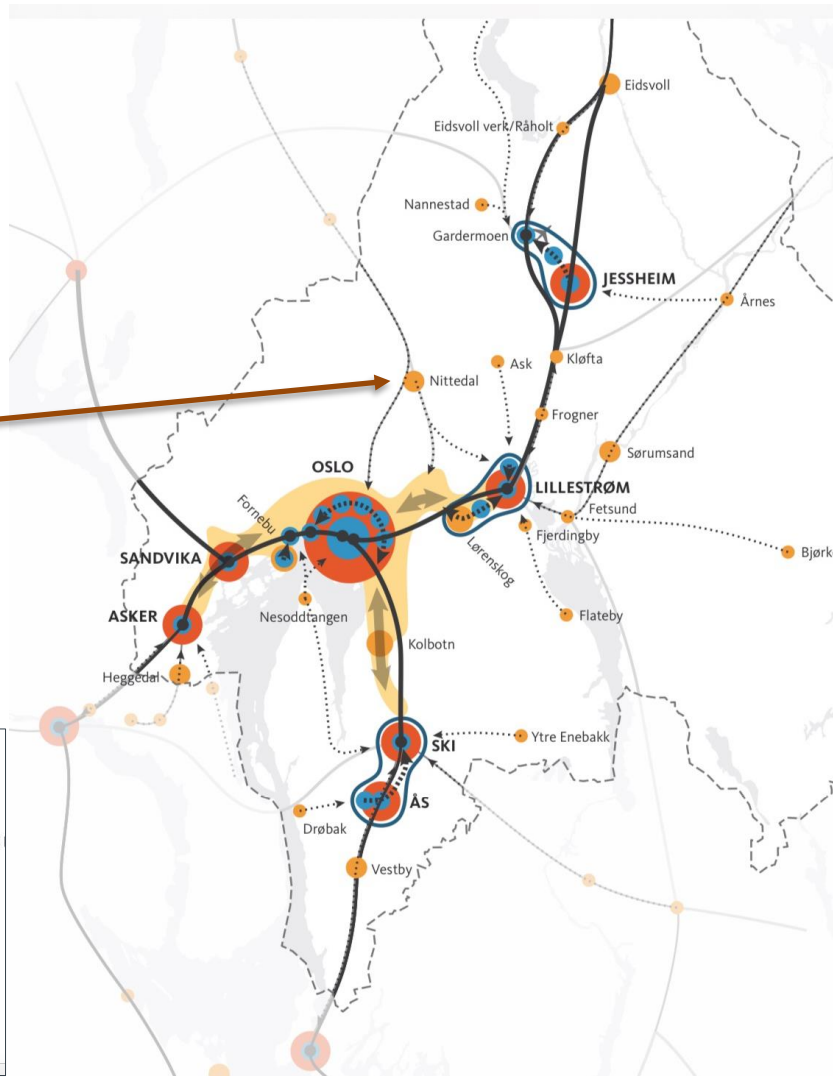
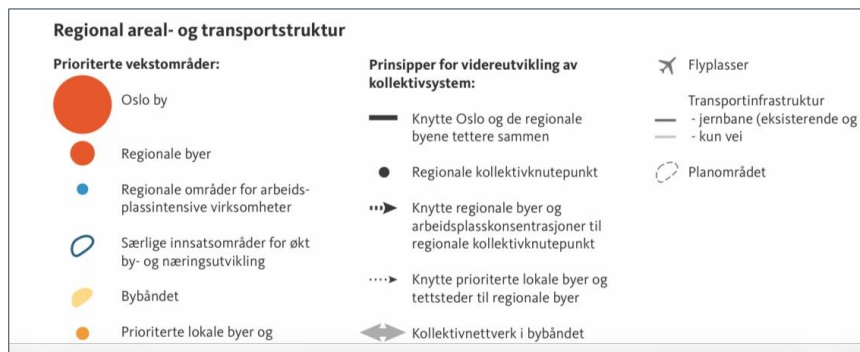
622 dekar

485 eiendommer

1500 innbyggere

Vekst rundt kollektivknutepunkt

- ✓ Statlige og regionale føringer
- ✓ Rotnes = prioritert tettsted, hovedandelen av vekst skal til Rotnes



Prinsipper som er lagt til grunn

- Hovedandelen av veksten skal skje på Rotnes, samtidig som stedegne kvaliteter ivaretas
- Nasjonale og regionale føringer for fortetting rundt kollektivknutepunkter
- Nasjonale, regionale og kommunale føringer om at fortetting i eksisterende områder skal vurderes før man tar i bruk jomfruelige områder
- Lokalt næringstilbudt rundt stasjonen, men utvikling skal ikke konkurrere med sentrumsutviklingen
- Planlegging for offentlig og teknisk infrastruktur krever at vi arbeider helhetlig og langsiktig, med «maksimale» utviklingsplaner
- Boligutvikling og bygging av offentlig infrastruktur må styres i i riktig rekkefølge → rekkefølgebestemmelser
- Det høres flere alternative bestemmelser, særlig rundt utnyttelse og parkeringskrav



[illegible]

Plangrep



Hva legger planforslagene opp til?

- **Ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i boligområdene**
- **Gradert utvikling**
 - mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon
 - kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- **Sikre utvikling av områdene rundt Nittedal stasjon**
 - god bokvalitet og sosiale møteplasser
 - åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene
 - tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- **Sikre og tilrettelegge for infrastruktur**
 - gangforbindelser og kjøremønster
 - trygge flomveier
 - vann og avløp
 - skole og barnehage



Åpenhet i bebyggelsesstruktur, vegetasjon, gode solforhold, og plass til overvann er «herlighetsverdier» i dagens boligbebyggelse.

Tre utviklingsnivåer

- Høyest tetthet rundt stasjonen
- Røde felte i begge planene og oransje felt på Tumyrhaugen får parallelle bestemmelser:
Eiendommene er ikke båndlagt, men etablering av nye eneboliger/tomannsboliger blir ikke tillatt

3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4)

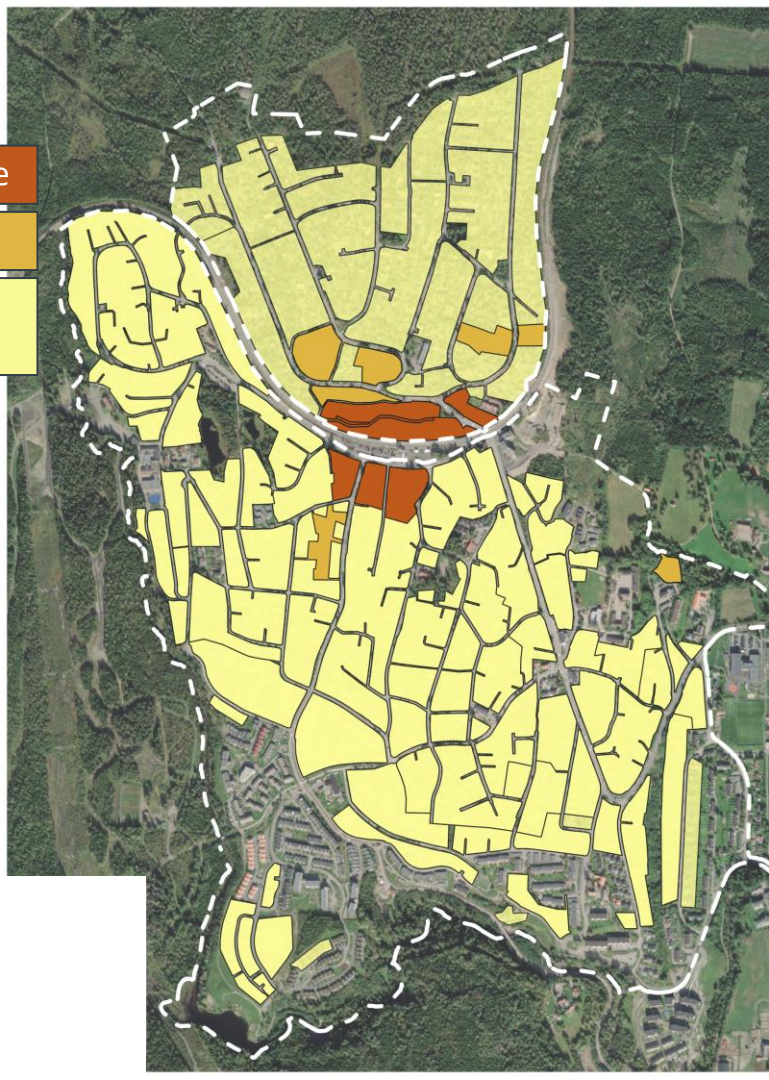
3.3.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt BK1-4, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder, jf. §3.2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

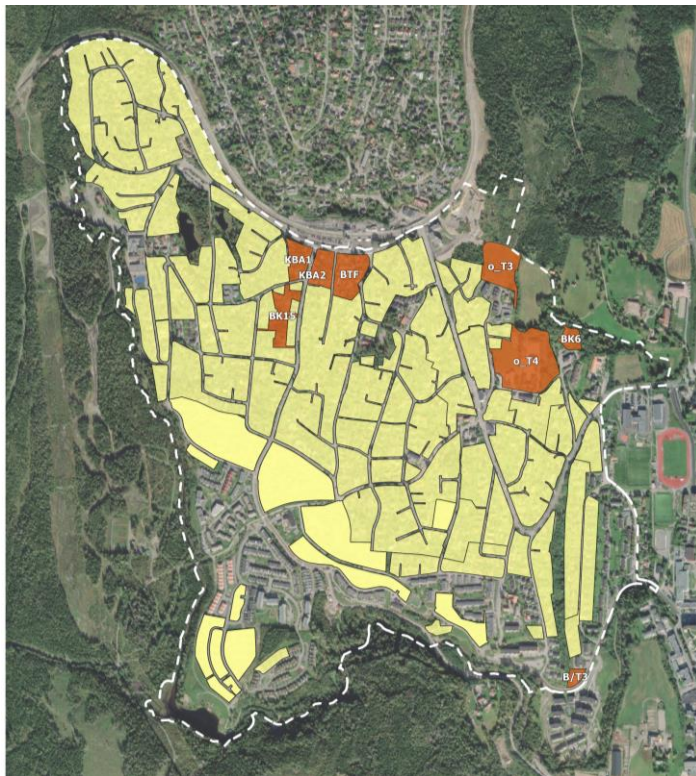
Blokkbebyggelse

Rekkehus

Eneboliger og
tomannsboliger



Rett på byggesak eller krav om detaljregulering ?



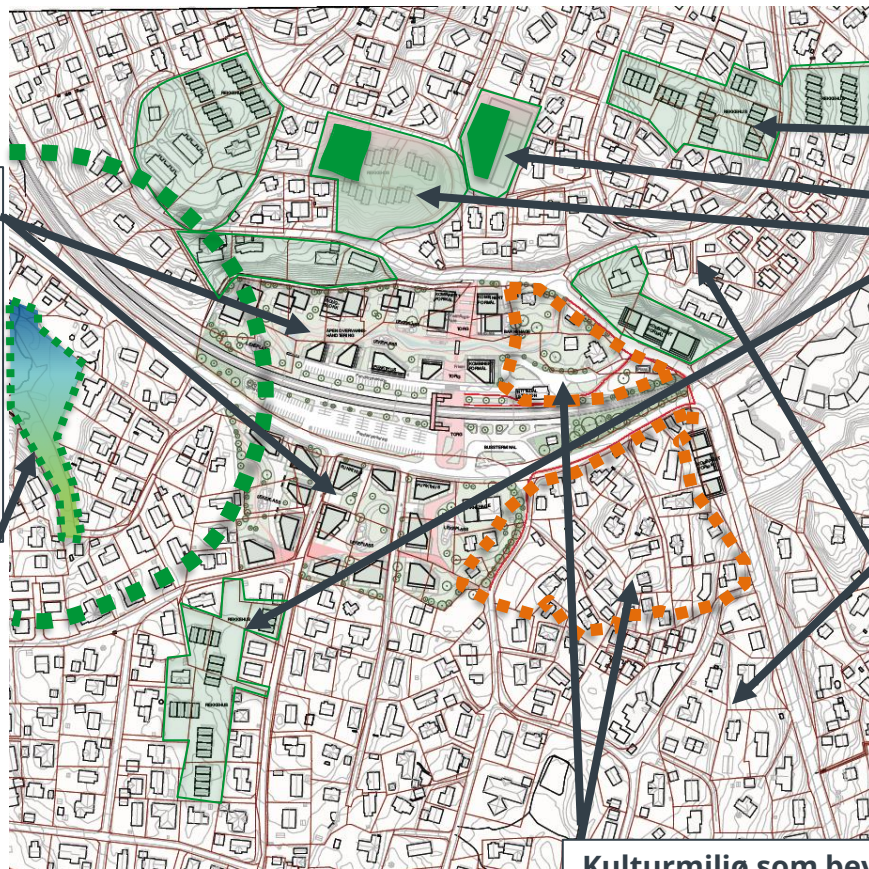
-  : Rett på byggesak, dersom tiltaket er i tråd med områdeplanen
-  : Krav om detaljregulering

Området rundt Nittedal stasjon

Fortetting rundt stasjonen

- Åpenhet i bygningsstrukturer
- Sosiale møteplasser
- Gangforbindelser internt og til bebyggelse rundt
- Tilrettelegger for barnehage og handel
- Bygger opp rundt kollektivpunkt
- Grønn buffer og nedskalering mot bebyggelsen rundt

Naturmiljø som bevares



Andre egnede utviklingsområder

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Kombinasjon bolig/barnehage

Boligbebyggelsen ellers

- Restriktiv «eplehagefortetting»
- Frittliggende småhus

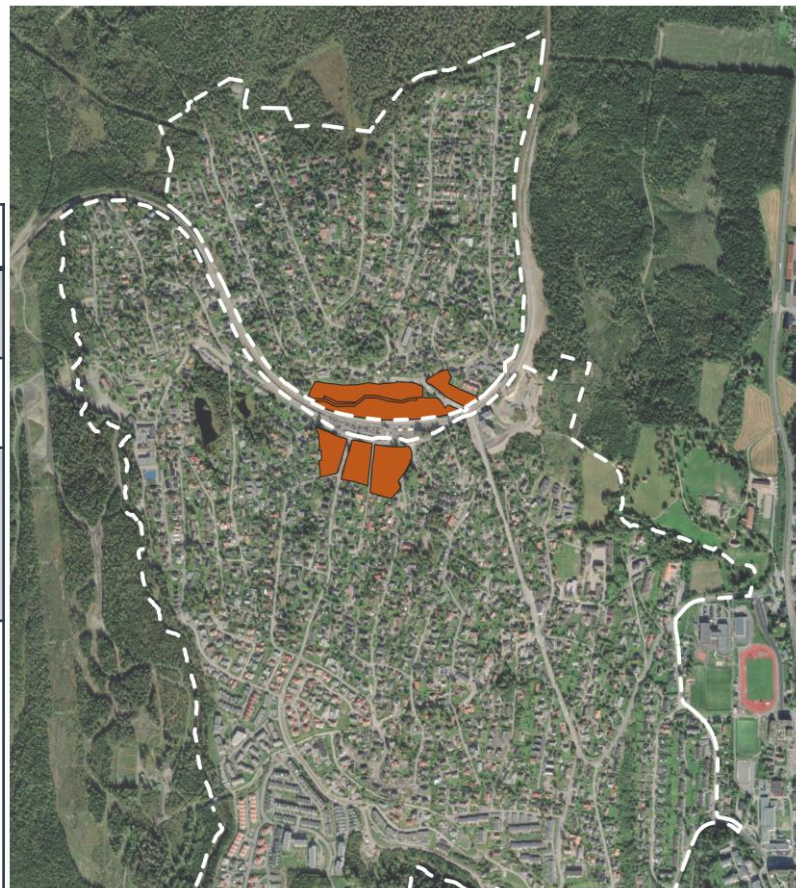
Kulturmiljø som bevares

Transformasjon rundt Nittedal stasjon



Transformasjonsområder rundt Nittedal stasjon

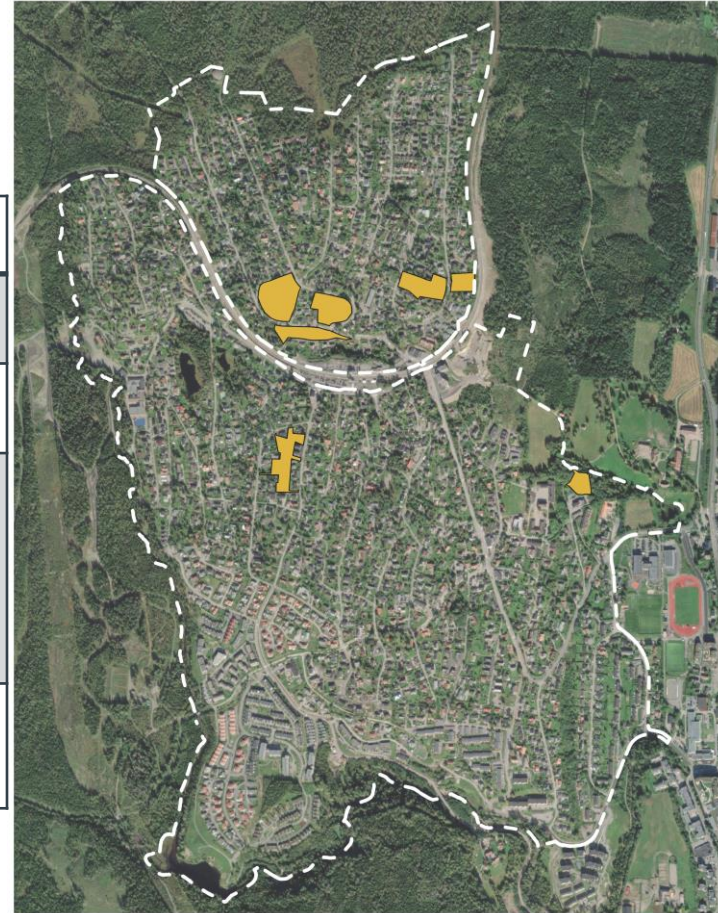
	Planforslagene
Maks tomteutnyttelse (BYA)	40%
Makshøyde på bygninger	3-5 etasjer (nord for jernbanen) 3-6 etasjer (sør for jernbanen)
Minste uteoppholdsareal (MUA)	Min. 20 m ² felles leke- og uteoppholdsareal pr.100 m ² BRA Uteoppholdsarealer på tak regnes ikke med.
Parkeringskrav	Alt.1: 1 pr. boenhet Alt.2: 1,5 pr. boenhet Maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m ² BRA for forretning/tjenesteyting og kontor Barnehage: 0,7 / 1 p-plass pr.ansatt + 0,1 plass pr.barn det er kapasitet til.
Funksjoner	Bolig. Forretning, tjenesteyting og kontor i 1.etasje (varierer fra felt til felt)



Alternativt tillegg: Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektivordning

Rekkehusområder

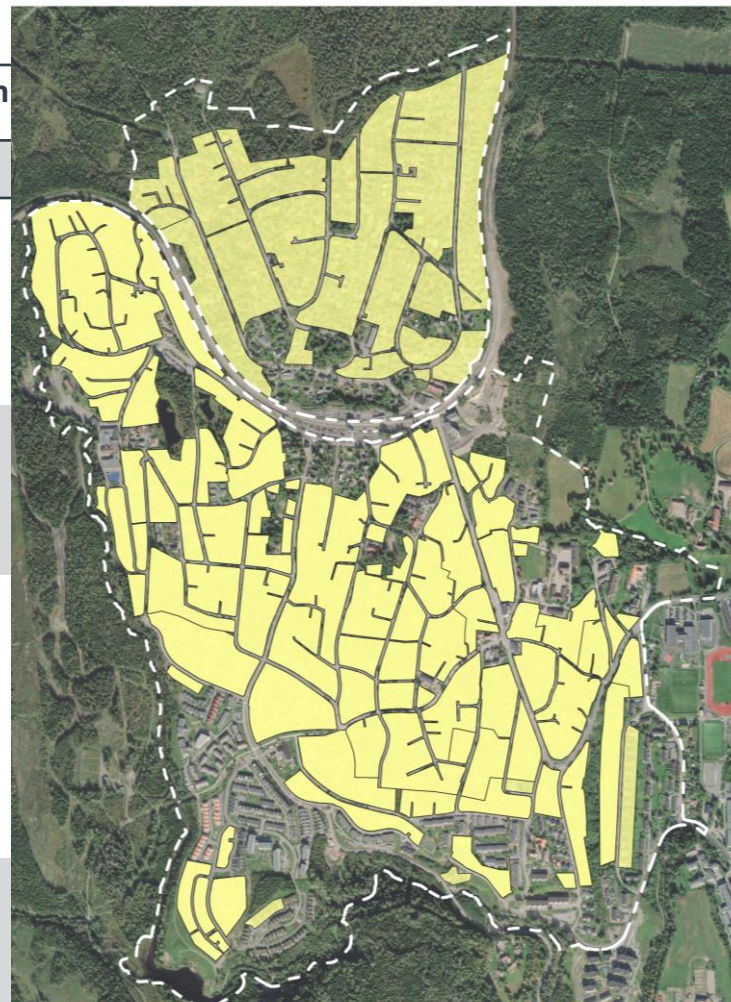
	Planforslaget	Kommuneplanen
Maks tomteutnyttelse (BYA)	40%	40%
Makshøyde på bygninger	2-3 etasjer	Avklares ved detaljregulering
Minste uteoppholdsareal (MUA)	40 m ² pr. 100 m ² BRA Hvorav min. 20 m ² skal være felles leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer på tak regnes ikke med	150 m ²
Parkeringskrav	1,5 pr boenhet	1,5 pr. boenhet Min. 1 i garasje



Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meters gangavstand fra kollektivknutepunkt

Fortetting i småhusområder

	Planforslaget	Kommuneplanen
Maks tomteutnyttelse (BYA)	25% / 30%	25%
Minimum tomtestørrelse ved deling Enebolig: Enebolig med sekundærleilighet: Tomannsbolig:	600 m2 750 m2 900 m2	500m2 - 800m2
Makshøyder på bygninger Gesimshøyde: Mønehøyde: Maks fasadeliv:	6 meter 8 meter 9 meter	6,5 meter 8 meter -
Minimum uteoppholdsareal (MUA) Enebolig: Enebolig med sekundærleilighet: Hybel: Tomannsbolig:	200 m2 40 m2 ekstra 25 m2 ekstra 150 m2 pr. boenhet	200m2 25 (1 el.2 rom) - 150m2 pr. boenhet
Parkeringskrav Pr. boenhet: Pr. hybel/sekundærleilighet:	2 p-plasser 1 p-plass	2 p-plasser 1 p-plass

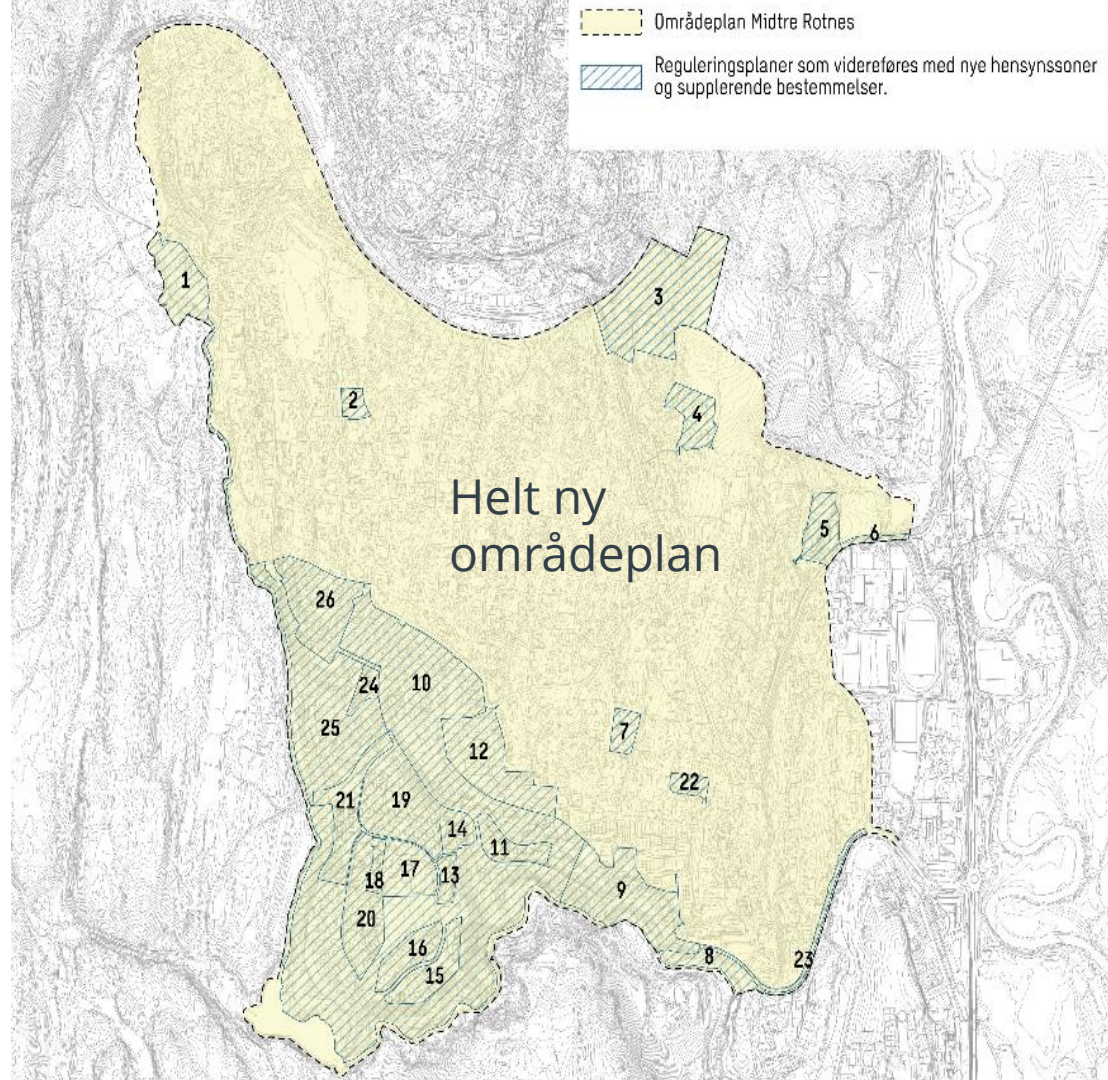


Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meters gangavstand fra kollektivknutepunkt

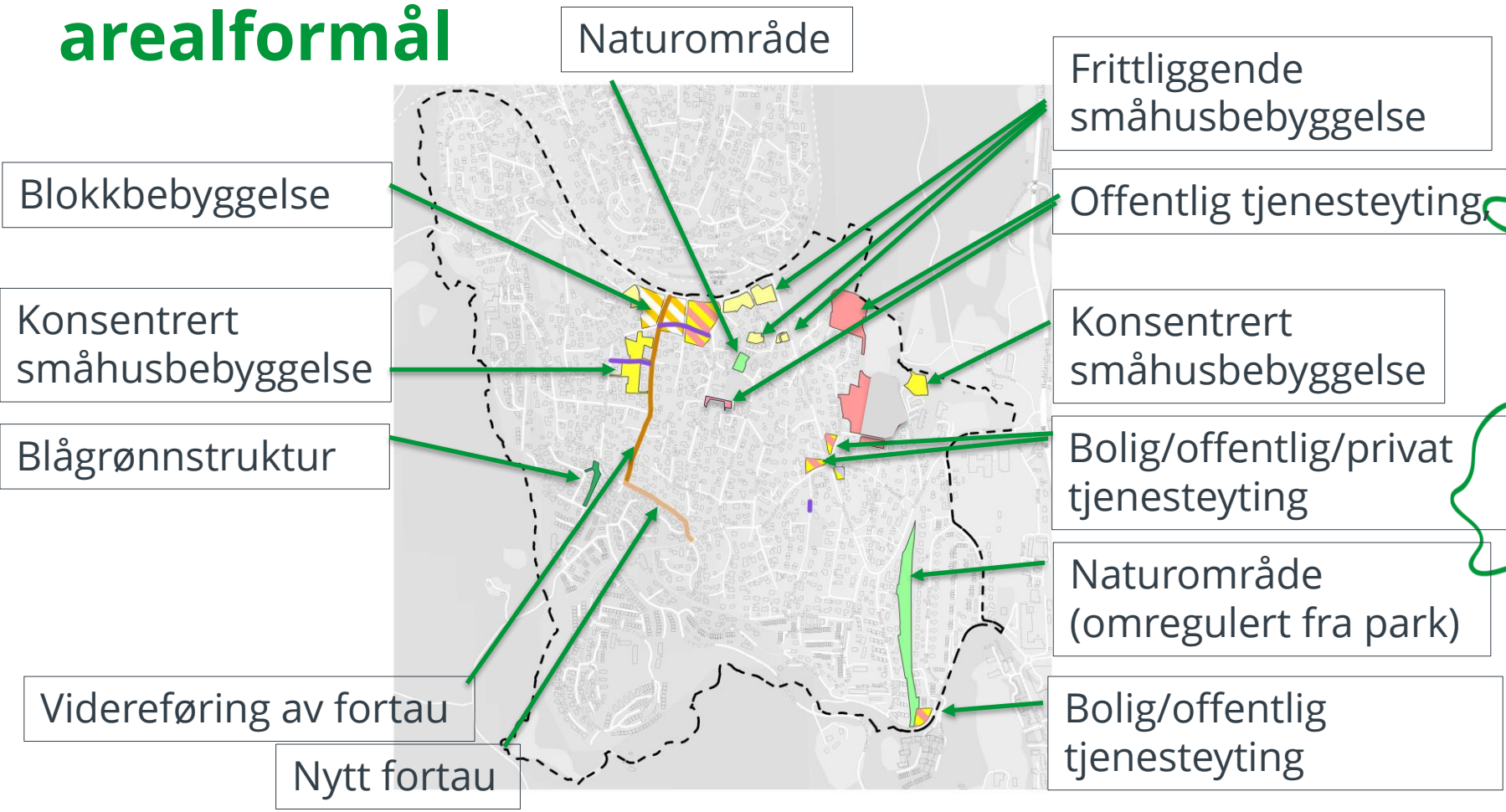
Midtre Rotnes



Dagens planer erstattes helt eller delvis av ny plan



Midtre Rotnes – få foreslåtte endringer i arealformål



Dagens plan:



Midtre Rotnes - området nærmest Nittedal stasjon



- Bolig/forretning/kontor
- Forretning kun i 1.etasje mot Sørliveien
- 3-6 etasjer
- Mulighet for barnehage
- Hensynssone flomfare

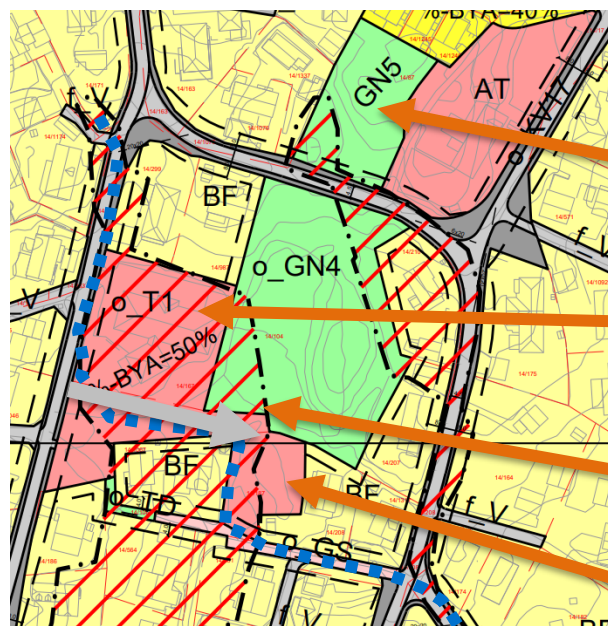
- Bolig/forretning/tjenesteyting
- Forretning kun i 1.etasje mot Sørliveien
- 3-6 etasjer
- Krav om barnehage
- Krav om gangforbindelse på tvers
- Hensynssone kulturmiljø

«Faktor Hansen-tomta» og Myrveien bosenter

Dagens plan:



Planforslaget:



Vedtak i KST, sak 35/24 13.05.24
Rullering av boligtypeprogrammet
«Bygge nye leiligheter med base i Myrveien for plasskrevende funksjonshemmede, med behov for mye hjelpemidler.»

Finansiering ligger inne i
Budsjett og økonomiplan 2024-27

Utvides nordover med nytt naturområde

Nytt bygg i to etasjer, høy utnyttelse

Ivareta gangforbindelser

Parkering

Ny adkomstvei

Ny flomvei som erstatter dagens flomsone

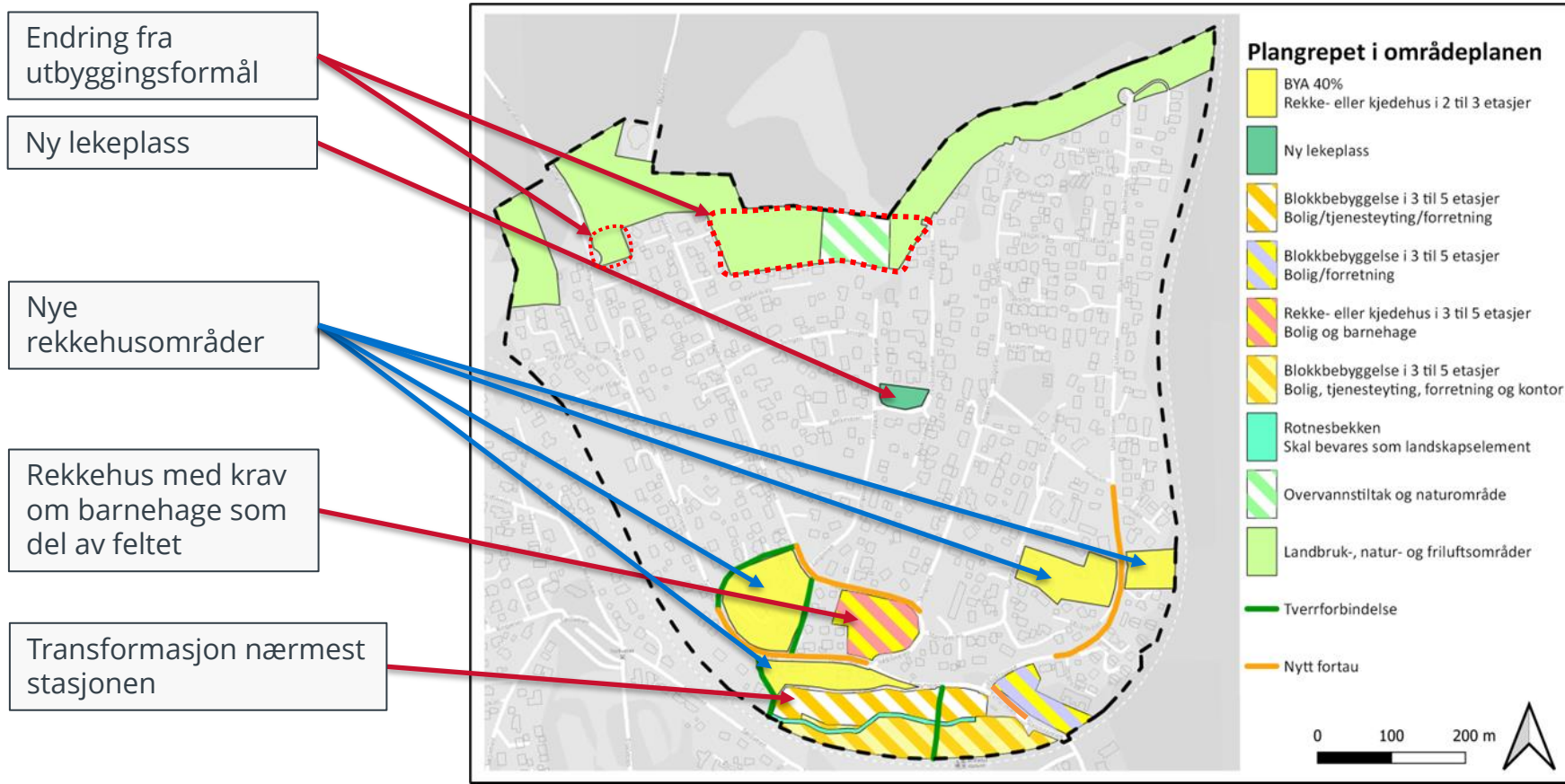
Detaljerte føringer ved utvidelse av Myrveien bosenter bl.a.:

- «Faktor Hansen-tomta» skal hensyntas
- grønn buffer mellom ny p-plass og boligbebyggelsen rundt

Tumyrhaugen

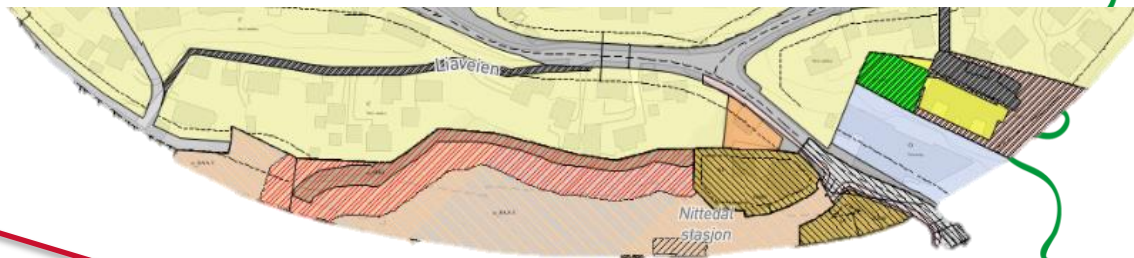


Tumyrhaugen - foreslåtte endringer i arealformål



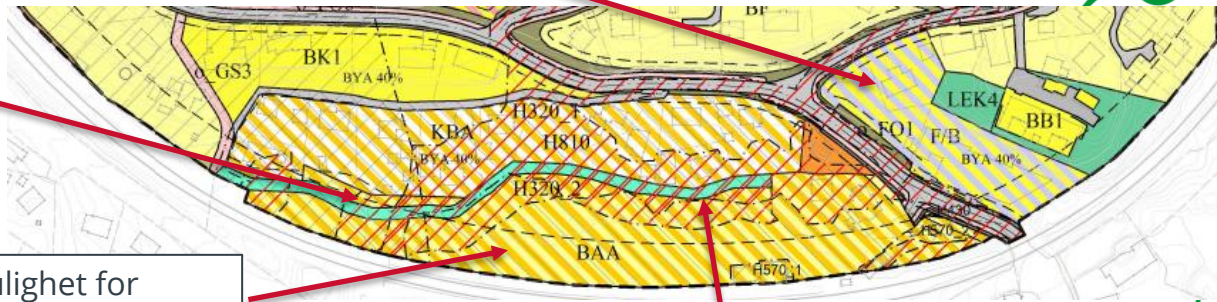
Tumyrhaugen - området nærmest Nittedal stasjon

Gjeldende reguleringsplaner:



- Utvidelse av felt for forretning og åpnet for etablering av bolig
- Forretning kun i 1.etasje
- 3-5 etasjer

Planforslaget:



- Bolig med mulighet for forretning og tjenesteyting i 1. etasje
- 3-5 etasjer
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone overvannsflo

- Bolig med mulighet for forretning, tjenesteyting og kontor i 1.etasje
- 3-5 etasjer
- Hensynssone kulturmiljø

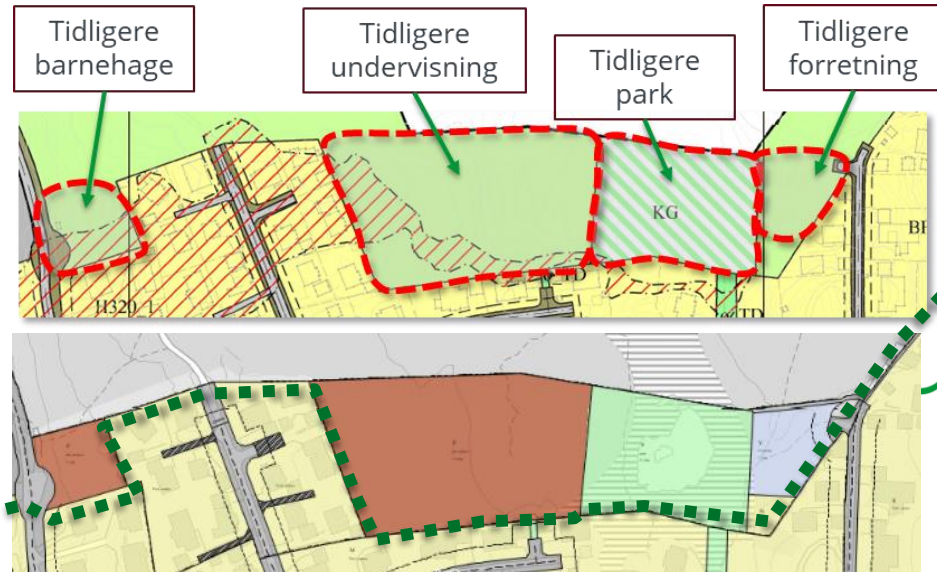
Bevare Rotnesbekken som berikende element og buffer mot overvannsflo

Tumyrhaugen - endringer fra byggeformål til grønt

Nord for dagens bebyggelse:

- Formålene er ikke realisert siden planen fra 1974 ble vedtatt
- Uegnet med skoler og barnehage så lite sentralt

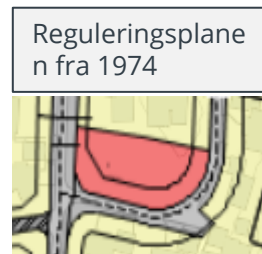
Grønn grense, kommuneplanen



Endringer fra byggeformål til grønt forts.

Grøntareal i Lyngveien/ Peiskrokveien:

- Ny lekeplass er avsatt til barnehage i reguleringsplanen fra 1974 og til boligformål i gjeldende kommuneplan
- Nittedal kommune er grunneier



Løsninger for gående og syklende



Tiltak for bedre trafikksikkerhet

- Krav om detaljreguleringsplan for Stasjonsveien
- Oppgradere Kruttverkveien mellom Brannngata og Sørliveien med fortau
- Fortau i Brannngata
- Fortau i Bjertnesveien/Nedre Bjertnes
- Flere fortau på Tumyrhaugen
- Flere snarveier og smett



Nye fortau



Nye gangveier og
snarveier/smett



Dagens fortau/GS



Midtre Rotnes

- sammenhengende, trygge gangforbindelser



Krav om tverrforbindelse



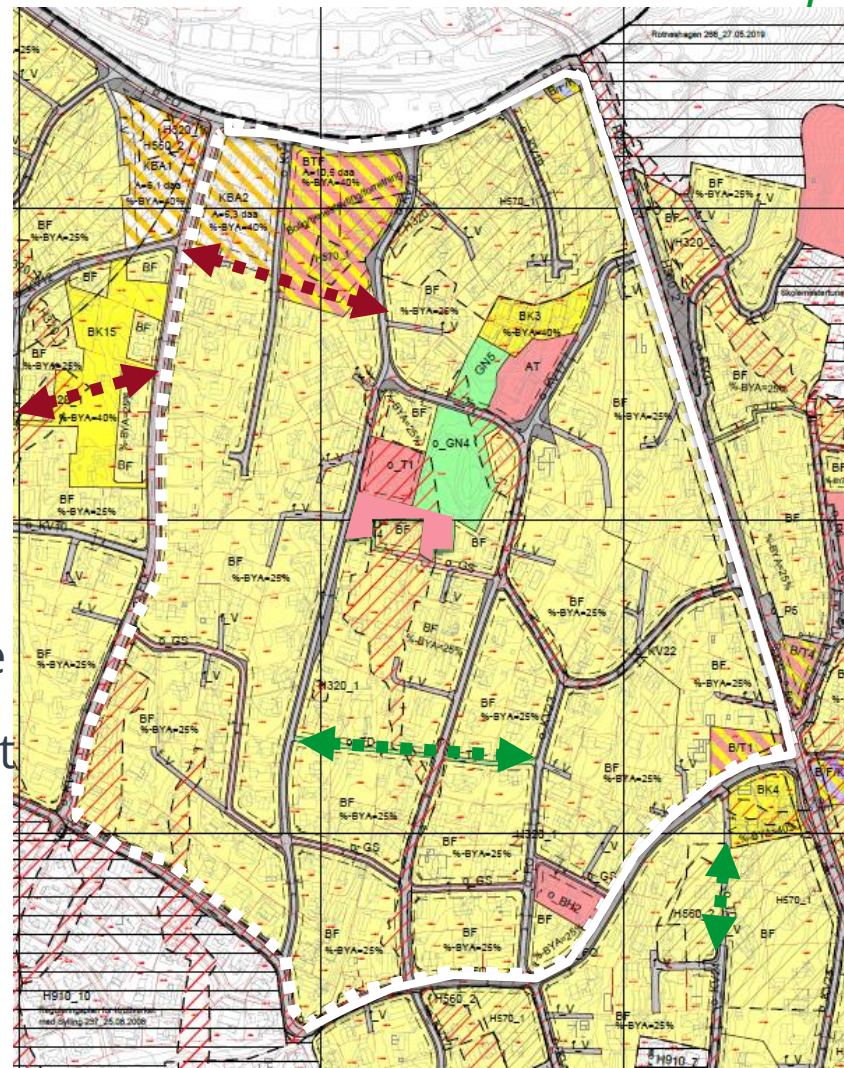
Turdrag, regulert



Nytt fortau



Dagens fortau

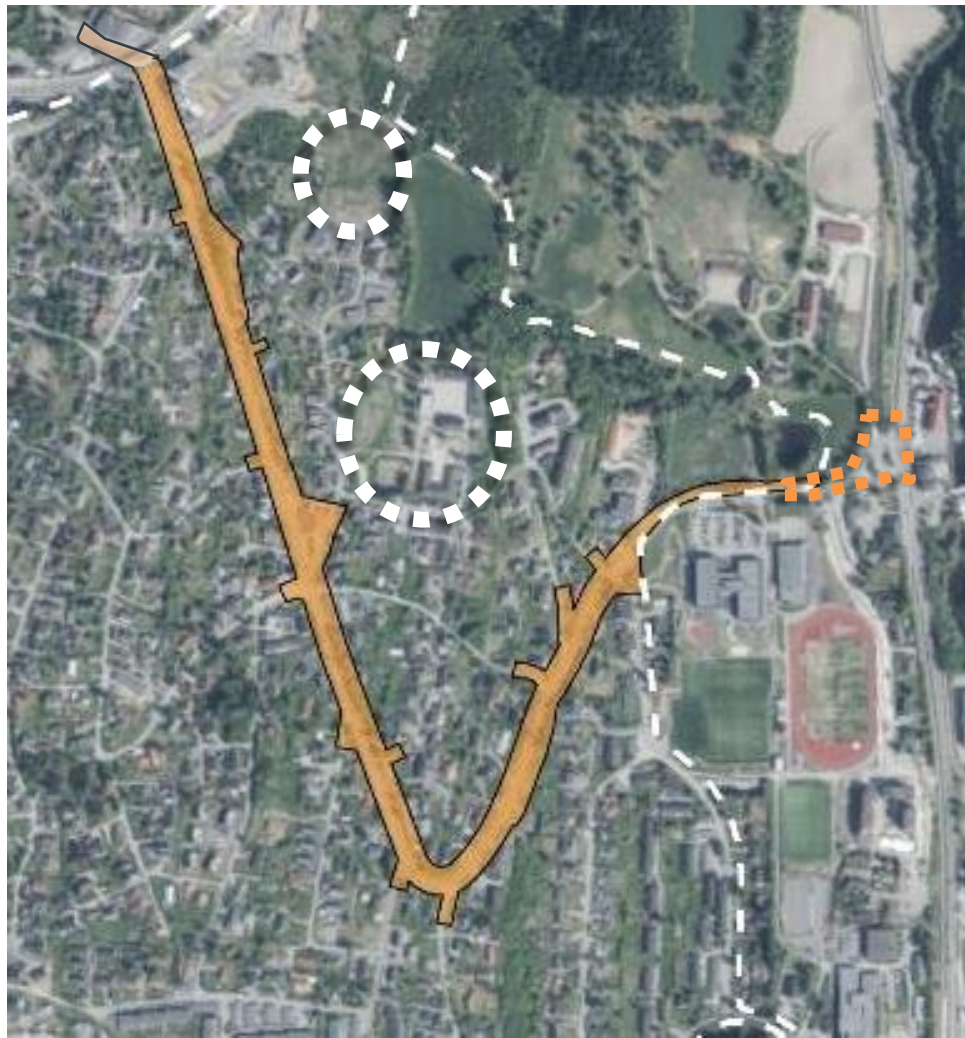


7



Stasjonsveien

- Hensynssone infrastrukturtiltak
- Rekkefølgekrav til Rotnes skole og Rotneslia
- Detaljplan vei og overvann
- Skal omfatte kryss til rv.4
- Skal omfatte trafiksikkert til skolen og inkludere kryss til Skolemesterveien
- Samarbeidsprosjekt med fylket og SVV
- Må inn i fylkets prioriteringsplan



Flom og overvann



I faresone overvannsflom Rotnesbekken

Generelle krav til overvann og flom som gjelder alle eiendommer

- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn
- Overvann skal håndteres på egen tomt
- Overvannsløsning skal begrunnes ved søknad om rammetillatelse og ved detaljregulering
- Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket ikke hindrer eller negativt påvirker dagens flomsoner eller nye planlagte flomveier



Faresoner flom og overvann

Faresone overvannsflom der det ikke tillates:

- Oppføring av ny bebyggelse
- Vesentlige terrenginngrep
- Bruksendring av kjeller til varig opphold
- Nyetablering av kjeller til varig opphold

Unntatt:

- Tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen
- Vurderes i hver enkelt sak

- Planen gir kommunen adgang til å etablere de nye flomveiene på privat grunn



Flomfare overvannsflom



Teoretisk ny, sikker flomvei ned til vassdrag



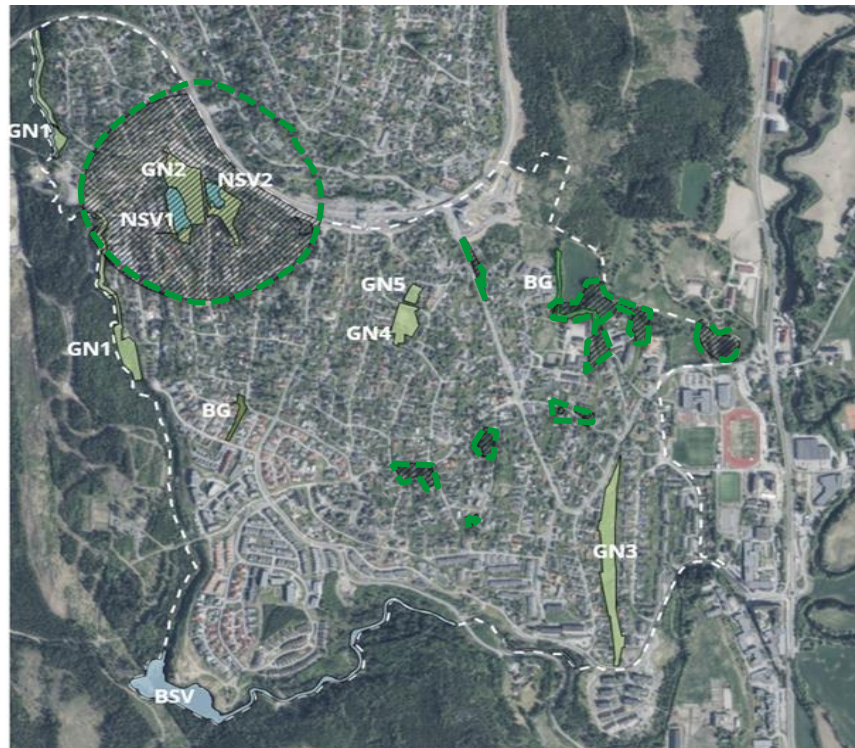
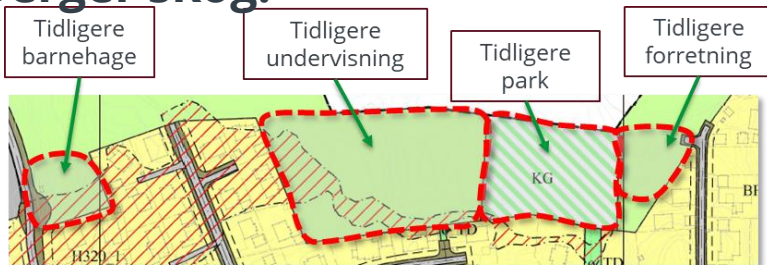
Naturmiljø og kulturmiljø



Hensyn til naturmiljø

- Generelt hensyn til å ta vare på store trær
- Større vekt på hensyn til naturkvaliteter i byggesak
- Flere hensynssoner
- Endring av formål fra park til natur

Tilpasning til **grønn grense** ved Berger skog:



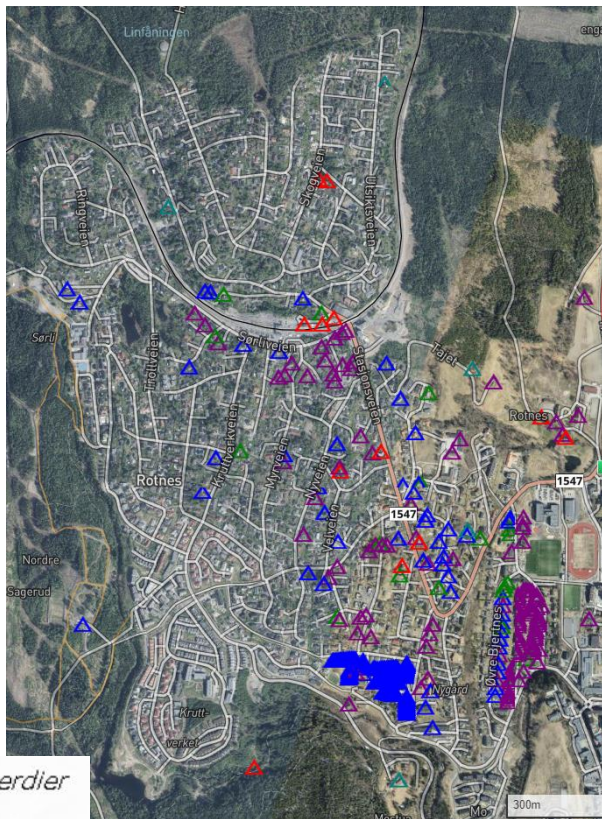
Reguleringsformål naturmiljø



Hensynssone naturmiljø

Hensyn til kulturmiljø

- Generelt vern av bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi (som i KPL)
- Hensynssoner



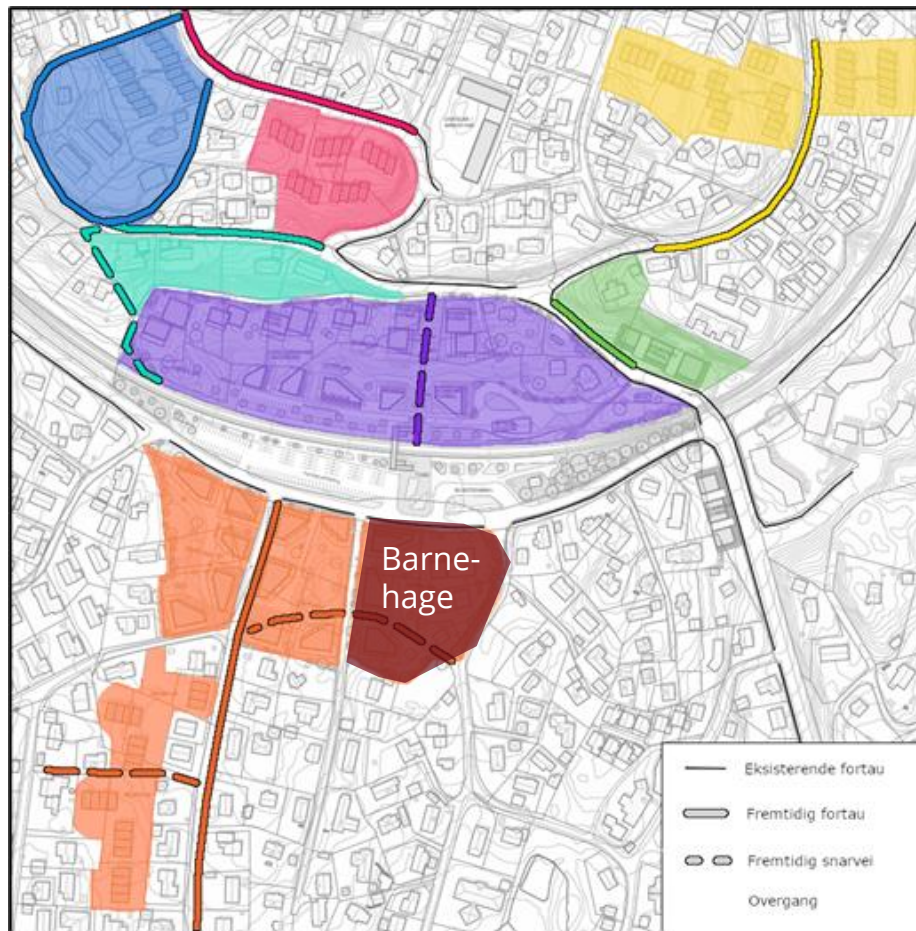
Regional/nasjonal verdi
Lokal verdi

Gjennomføring av planene



Rekkefølgekrav til fortau og snarveier

- Rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og snarveier knyttet til nye felter
- Tiltaket skal detaljreguleres, sammen med boligfeltet
- Stasjonsveien har også krav til detaljplan



Gjennomføring av nye tiltak

- Bygging av fortau og snarveier/smett over private eiendom:
Målet er at tiltaket gjennomføres med private avtaler, ekspropriasjon kreve politisk vedtak
- Utbygginger av transformasjonsområder/rekkehusfelter:
Forutsetter enighet fra grunneierne

Refusjon: eget regelverk og reglene er komplekse
Kommunen har liten innvirkning = privatrettslig

Om du som grunneier er refusjonspliktig avhenger av mange faktorer, bl.a.

- Du må oppnå en økonomisk fordel av tiltaket (uutnyttet verdiøkning på tomte di)
- Du må være direkte tilknyttet tiltaket
- Hvert tilfelle må vurderes for seg



Hvordan gir jeg høringsinnspill?

Høring



der storby møter marka

Hvordan gi innspill til planene

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Brevpost: Nittedal kommune, Pb. 63, 1483 Hagan

Planforslag Midtre Rotnes:

Innspill merkes saksnummer **24/06879**

Planforslag Tumyrhaugen:

Innspill merkes saksnummer **24/08060**

Høringsfrist: 04.03.2025





Pause 10 minutter



der storby møter marka

Spørsmål?



Åpent plankontor – for konkrete spørsmål om planene

Onsdag 22.01.

Kl. 08.00-12.00

Torsdag 23.01.

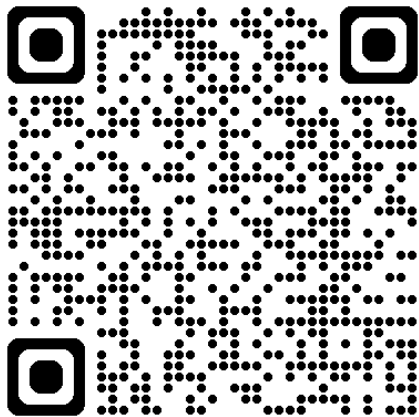
Kl. 14.00-19.00

Mandag 27.01.

Kl. 12.00-16.00

Onsdag 29.01.

Kl. 13.00-19.00



Bestill time her:

<https://outlook.office365.com/book/pentplankontor@nittedal.kommune.no/>

eller ved å sende e-post til

daniel.blikset@nittedal.kommune.no (Tumyrhaugen)

turid.rikheim@nittedal.kommune.no (Midtre Rotnes)

Takk for i dag!



der storby møter marka